PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR du Grand Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

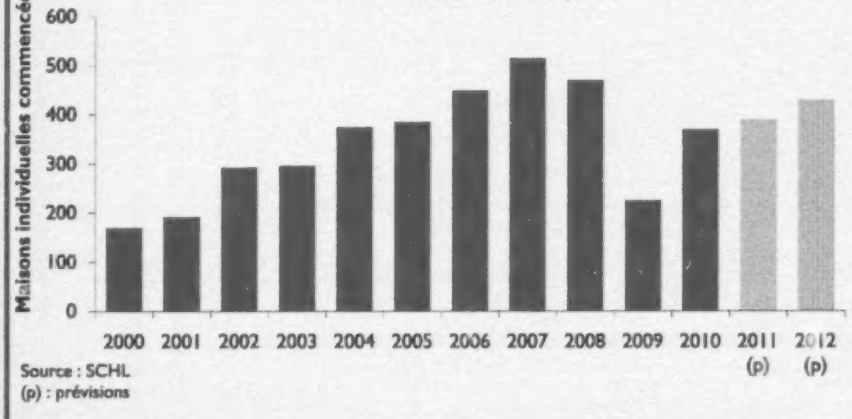
Date de diffusion : printemps 2011

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- La croissance de l'emploi et des revenus stimulera les ventes de propriétés existantes cette année et l'an prochain, ce qui aidera Sudbury à aller à contre-courant des tendances provinciales.
- Le prix MLS® moyen augmentera de 5,1 % en 2011, puis un peu moins, soit de 3,4 %, en 2012, car les nouvelles inscriptions croîtront plus lentement que la demande.
- Le niveau des mises en chantier de maisons individuelles s'élèvera de 5,7 % en 2011. L'an prochain, il grimpera de 10,3 % parce qu'il profitera de la vigueur du marché de la revente. Par contre, les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements seront plus faibles qu'en 2009 et 2010.
- Le nombre total d'emplois progressera à Sudbury en 2011, grâce à des gains à la fois dans le secteur de la production de biens et dans le secteur des services. La courbe de tendance des postes à temps plein croît plus rapidement que celle des emplois à temps partiel.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles vont s'améliorer à Sudbury



Source : SCHL
(p) : prévisions

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

Table des matières

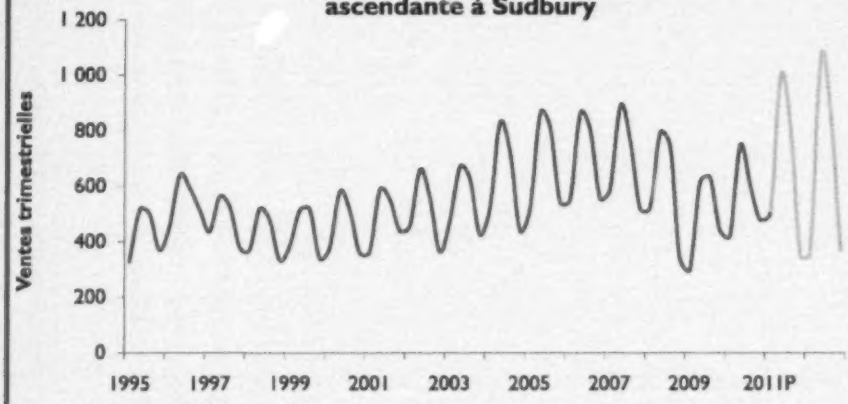
1 Coup d'œil sur le marché de l'habitation
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 L'économie
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Les ventes de propriétés existantes suivent une tendance ascendante à Sudbury



Source : chambre immobilière de Sudbury
P : prévision de la SCHL

Marché de la revente

Les ventes MLS® vont s'accroître cette année et l'an prochain

Le marché de la revente de Sudbury s'améliore depuis qu'il a subi une correction en 2009. La SCHL prévoit que le volume des transactions MLS® augmentera cette année et l'an prochain, à mesure que la reprise économique se confirmera. La progression constante des ventes de logements existants entre janvier et mars 2011 en témoigne. En fait, les données sur les ventes du trimestre ressemblent à celles de 2008, la dernière année d'un cycle de cinq à six ans pendant lequel les ventes se sont maintenues au-dessus de la moyenne.

Pendant ce temps, le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions a diminué, après avoir atteint un pic en avril 2010 puis touché un creux en janvier 2011. Il amorce une lente remontée. Quant au prix moyen, il s'est remis à croître, soutenu par le resserrement du marché auquel sont confrontés les acheteurs éventuels. On prévoit que les nouvelles inscriptions resteront à la hausse et que la situation commencera à s'améliorer plus tard cette année et l'an prochain.

Plusieurs facteurs économiques fondamentaux soutiendront l'accroissement des reventes sur le marché résidentiel au cours de la période visée par les prévisions.

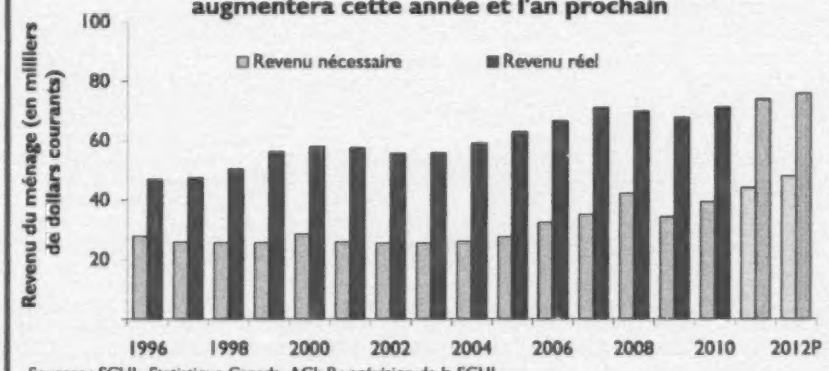
La progression de l'emploi et la persistance des bas taux hypothécaires encouragent les gens à acheter des habitations à Sudbury et dans une bonne partie de l'Ontario. À l'instar de ce qui s'est passé au début de 2010, les ménages craignent une montée des taux d'intérêt, ce qui est un autre facteur les incitant à ne pas tarder à acheter. Certains achats ont été effectués pendant les mois de janvier à mars, ce qui s'est traduit par une augmentation du nombre désaisonnalisé de ventes au premier trimestre. La forte croissance des ventes devrait cependant s'estomper durant les troisième et quatrième trimestres de 2011, de sorte que la hausse s'établira à 4,7 % à la fin de l'année, avant de s'accentuer un peu l'an prochain.

Le marché de Sudbury restera équilibré

À la suite d'une flambée des nouvelles inscriptions pendant la première moitié de 2010, l'accroissement de l'offre de logements a

Figure 3

Le revenu nécessaire pour acquérir une habitation à Sudbury augmentera cette année et l'an prochain



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI; P : prévision de la SCHL

[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

considérablement ralenti, ce qui a fait monter le rapport ventes-nouvelles inscriptions. Par conséquent, l'équilibre du marché de la revente s'est confirmé et devrait se maintenir pendant le reste de 2011 et en 2012. Avec l'arrivée du printemps et de nouvelles inscriptions, la croissance du prix MLS® moyen se stabilisera. La SCHL prévoit que les prix augmenteront de 5,1 % cette année. Par contre, la hausse s'annonce plus faible l'an prochain, soit de 3,4 %, parce que l'offre commencera à s'adapter aux prix plus élevés.

En raison des hausses de prix prévues en 2011, il est peu probable que le revenu moyen parvienne à suivre le rythme, si bien que les logements deviendront un peu moins abordables à Sudbury. Par rapport aux autres agglomérations de la province comptant plus de 100 000 habitants, Sudbury reste néanmoins parmi les plus abordables. Pour une autre année, en 2012, le revenu nécessaire pour acquérir une propriété augmentera davantage que le revenu réel.

Marché du neuf

La croissance économique renforcera les mises en chantier d'habitations

À Sudbury, les mises en chantier d'habitations n'ont que légèrement diminué en 2010. Dans le segment des maisons individuelles, elles ont affiché un gain important par rapport à 2009. À la fin de 2011, le niveau d'activité sur le marché du neuf sera pratiquement égal à celui de 2010, tandis qu'en 2012, sa hausse sera de 3,7 %. De janvier à mars 2011, les mises en chantier ont été relativement faibles, ce qui s'explique en partie par le mauvais temps. Toutefois, des signes indiquent clairement que Sudbury connaîtra une autre année de croissance.

Les permis de construire approuvés en décembre 2010, délivrés d'avance afin d'éviter la hausse des redevances d'aménagement entrée en vigueur le 1er janvier 2011, servent d'indicateur avancé des intentions des constructeurs. Compte tenu du nombre élevé de permis de construire approuvés en décembre 2010 et d'autres signes encourageants pour l'économie locale, il est raisonnable de supposer que le marché du neuf fera des gains appréciables.

La fin de la grève d'un an à Vale Inco, au milieu de 2010, a permis de faire des investissements miniers dans le bassin de Sudbury, dont profiteront les principaux joueurs, c'est-à-dire Vale, Xstrata et Quadra FNX. De plus, la hausse des prix des produits de base à l'échelle mondiale exerce une influence positive sur les perspectives de nombreuses entreprises membres de la Sudbury Area Mining Supply and Service Association (SAMSSA). Le nickel, le cuivre et l'or se négocient à un prix supérieur à celui de la courbe de tendance, ce qui aide l'industrie locale et apaise les inquiétudes quant à l'avenir du secteur minier dans le Nord-Est de l'Ontario.

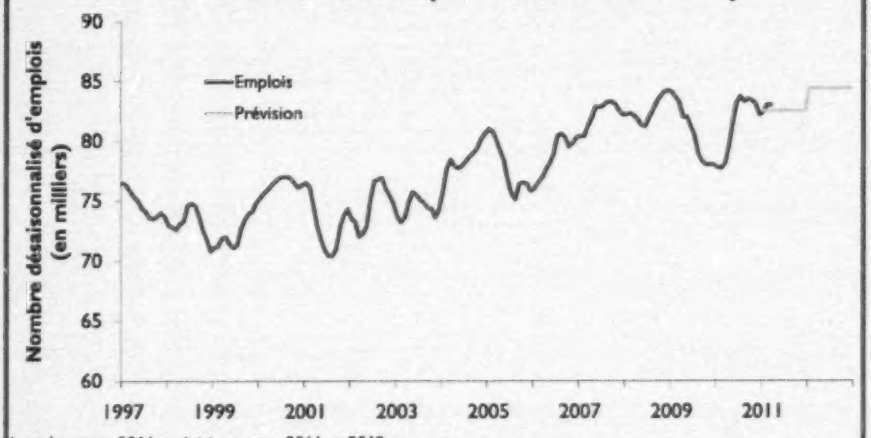
Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront en 2011

Le nombre de logements achevés et inoccupés à Sudbury indique qu'il n'existe pas d'offre excédentaire, et donc pas de raison de réviser la prévision de la SCHL pour le marché du neuf. En moyenne, on a dénombré sept maisons individuelles non écoulées pour les mois de janvier et février 2011, ce qui est bien inférieur à la moyenne sur dix ans (12 maisons). Sur le plan géographique, les mises en chantier d'habitations sont distribuées dans l'ensemble de la RMR du Grand Sudbury. Les consommateurs ont amplement le choix en ce qui concerne l'emplacement des terrains, car la présence de plusieurs constructeurs crée un milieu concurrentiel.

Après plusieurs années d'activité modérée, entre 1995 et 2008, les mises en chantier ont repris de la vigueur dans le segment des logements collectifs (jumelés, appartements et maisons en rangée). Elles se sont chiffrées à 226 en 2009 et à 206 en 2010. D'importants projets de construction sont au stade de la planche à dessin. Les taux d'inoccupation relativement bas rendent la production d'immeubles d'appartements attrayante pour le secteur privé. Le vieillissement des baby-boomers qui vivent dans le Grand Sudbury et le nombre relativement réduit de logements en copropriété crée de l'intérêt pour ce type d'habitation. Il semble bien que des ajouts sur ce marché sont imminents, qu'ils résultent de conversions ou de mises en chantier. Même si on ne s'attend pas à ce que les constructeurs atteignent la barre des 200 mises en chantier en 2011 ou en 2012, on prévoit que leur production sera supérieure à la moyenne pour chacune de ces deux années.

Figure 4

La croissance de l'emploi s'améliore à Sudbury



Jusqu'en mars 2011; prévisions pour 2011 et 2012.
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active); prévisions de la SCHL

L'économie

L'expansion de l'emploi se poursuivra en 2011

Selon les résultats de la plus récente Enquête sur la population active, l'économie du Grand Sudbury donne de nets signes de reprise à la lumière de l'expansion de l'emploi local. Par suite du règlement du conflit de travail chez Vale Inco, le secteur des services de Sudbury, dont le dynamisme hors pair depuis 1998 a fini par s'enrayer, devrait continuer à se rétablir l'année prochaine.

La création de postes dans le secteur des biens a eu ces derniers mois des retombées favorables sur l'emploi en général. L'emploi total connaîtra cette année une progression modeste qui devrait prendre plus d'ampleur en 2011. Divers travaux d'envergure sont planifiés visant la modernisation des installations de Vale Inco à Sudbury. Ces travaux, dont le lancement est prévu pour 2011, donneront un coup de fouet au secteur de la construction local. Les prévisionnistes annoncent un fléchissement du cours du nickel, mais ils ne s'attendent pas à ce que son recul soit majeur : au contraire, ce produit de base devrait continuer à se négocier à un prix avantageux en regard de ses coûts d'exploitation.

Les tendances de l'emploi à plein temps stimuleront le marché de l'habitation

Les tendances qui se dessinent en ce qui a trait à la répartition de l'emploi en postes à plein temps et à temps partiel sont plutôt encourageantes pour le marché de l'habitation du Grand Sudbury. Tout comme en 2009 ils avaient subi la plupart des coupures, les postes à plein temps constituent la majorité des emplois qui se créent durant l'actuelle reprise, avec ce qui s'ensuit de retombées plus favorables sur le marché de l'habitation que si l'essentiel des postes créés étaient des postes à temps partiel.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions RMR du Grand Sudbury Printemps 2011	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 396	1 977	2 244	2 350	4,7	2 500	6,4
Nouvelles inscriptions MLS®	4 829	4 307	4 673	4 200	-10,1	4 300	2,4
Prix MLS® moyen ($)	211 614	200 947	221 699	233 000	5,1	241 000	3,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	469	224	369	390	5,7	430	10,3
Logements collectifs	74	226	206	150	-27,2	130	-13,3
Jumelés	32	8	4	10	150,0	10	0,0
Maisons en rangée	19	74	25	0	s.o.	0	s.o.
Appartements	23	144	177	140	s.o.	120	250,0
Tous types de logement confondus	543	450	575	540	-6,1	560	3,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	336 847	370 755	360 289	363 500	0,9	371 000	2,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	322 450	339 900	354 900	362 000	2,0	366 000	1,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	5,5	0,7	-0,5	0,5	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,7	2,9	3,0	2,0	-1,0	1,5	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	800	830	840	855	-	880	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	83 000	80 300	81 500	82 500	1,2	84 400	2,3
Croissance de l'emploi (%)	0,7	-3,3	1,5	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	5,6	9,3	9,3	7,3	-	6,7	-
Migration nette	414	-273	-219	200	-191,3	300	50,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier; loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65726_2011_B01